

Aan de leden

Secretariaat  
Elia Kazanstrook 40  
2726 VD Zoetermeer

T (06) 300 66 120  
E [mail@destroken.nl](mailto:mail@destroken.nl)  
W [www.destroken.nl](http://www.destroken.nl)

## Bijlage 4

Banknummer:  
NL59INGB0009562382  
KvK nr. 27258976

## Jaarplan 2015 "Samen Sterk"

### Inleiding

Het bestuur heeft het jaarplan voor 2015 opgesteld. Via het jaarplan willen we op een overzichtelijke en gestructureerde wijze aangeven, hoe we in 2015 invulling gaan geven aan onze doelstelling.

### Doelstelling

Onze doelstelling is vastgelegd in de statuten. Onze doelstelling is het behartigen van de belangen van de huurders van woningen in eigendom en beheer bij Vesteda in de "strokenbuurt" in Zoetermeer. De belangenbehartiging richt zich voornamelijk op de woningen en de woonomgeving.

### Wettelijke kaders

Vesteda is verplicht haar huurders te betrekken bij het opstellen van beleids- en beheerplannen. Dit is geregeld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Hoe ze dat moeten doen is vastgelegd in de Overlegwet. Deze is in 2012 vernieuwd. Samen met Vesteda gaat het bestuur van de huurdersvereniging bekijken welke invloed dit heeft.

### Samenwerkingsovereenkomst

Om de belangenbehartiging goed te laten verlopen moet de samenwerking tussen de huurdersvereniging en Vesteda worden vastgelegd in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst komt te staan dat Vesteda erkent dat de huurdersvereniging "de Stroken" de representatieve vertegenwoordiging is van de huurders. De volgende onderwerpen zullen worden opgenomen:

- doelstellingen en uitgangspunten;
- erkenning en representativiteit;
- het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie;
- het overleg tussen verhuurder en huurders;
- recht op informatie;
- adviesrecht;
- agenderings- en overlegrecht;
- instemmingsrecht;
- financiële regeling;
- overige ondersteuning;
- recht op bindende voordracht;
- geschillenregeling;
- duur en wijziging van deze overeenkomst.

### ***Samenstelling bestuur***

Per 1 januari 2015 wordt het bestuur gevormd door:

Richard Leentvaar, voorzitter, aftredend in 2018,

Anita van der Vaart-Postma, secretaris, aftredend in 2015,

Jan Bartelds, penningmeester, aftredend in 2016,

Tom van Agen, bestuurslid en vice-voorzitter, aftredend in 2017,

Vacature, aftredend in 2019.

Het herkiesbaar stellen van bestuursleden is geregeld in de Statuten.

### ***Bestuursvergaderingen***

Het voltallige bestuur vergadert maximaal 1 keer per maand. Een delegatie van het bestuur overlegt twee keer per jaar met de regiomanager-west van Vesteda. Tijdens de bestuursvergaderingen komen diverse onderwerpen aan de orde zoals vastgelegd in het reglement rond de bestuurstaken.

In het overleg met Vesteda komen onder andere aan de orde hun jaarplanning rond het onderhoud en het beleid ten aanzien van de huren alsmede de terugkoppeling van de huurdersvereniging.

### ***Ledenvergaderingen 2015***

De huurdersvereniging "de Stroken" heeft momenteel circa 100 leden. Wij streven ernaar om in 2015 het aantal leden te brengen op 175. In de komende jaren moet dit aantal leden stijgen naar circa 250.

In de maanden april en november vindt een algemene ledenvergadering plaats. De leden worden voor deze vergaderingen persoonlijk schriftelijk uitgenodigd alsmede via een aankondiging op de website. De vergaderingen zullen vooralsnog worden gehouden in één van de zalen van restaurant De Sniep of een andere ten dienste staande locatie binnen het gebied.

In de vergadering in april 2015 zullen de volgende stukken aan de orde komen:

- het jaarverslag 2014;
- de jaarrekening 2014;
- verslag kascontrolecommissie over het financiële jaar 2014;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van november 2014.

In de vergadering van november 2015 zullen worden behandeld:

- de begroting 2016;
- het jaarplan 2016;
- het verslag van de algemene ledenvergadering van april 2015.

### ***Communicatie met de huurders***

Als huurdersvereniging vinden we het van groot belang om te weten wat er leeft onder de huurders. We zijn daarom optimaal bereikbaar via de website en gaan zonodig actief op pad om te horen hoe mensen hun woning en woonomgeving beleven. Als leden dit wensen zijn wij bereid om de huurders per gebied uit te nodigen om met ons in een open sfeer te praten over hun woning en de woonomgeving. Enkele onderwerpen kunnen hierbij zijn:

- hoe is de samenwerking met de verhuurder;
- wat verwacht men van de huurdersvereniging?;
- hoe tevreden is men over de woning?;
- wat zijn eventueel de problemen binnen het woongebied?

### **Contacten met Vesteda**

De huurdersvereniging heeft tenminste één maal per jaar een informatief overleg met de regiomanager-west van Vesteda. Het is ons streven het contact met Vesteda te intensiveren.

Onderwerpen die aan de orde komen zijn:

- jaarplan Vesteda rond onderhoud van de woningen;
- jaarlijkse huurverhoging.

### **De politiek**

Bestuursleden van de huurdersvereniging bezoeken zonodig gemeenteraadsleden om met hen te praten over de consequenties van de bezuinigingen van de overheid. Met name de snel oplopende huurprijzen baart de huurdersvereniging zorg.

Als huurdersvereniging streven we naar een gematigd huurbeleid en minimaal gelijkblijvende woonlasten. Wat kan de gemeente Zoetermeer hieraan doen en aan welke knoppen kan de verhuurder nog draaien om ons hierbij tegemoet te komen.

### **Informatievoorziening**

Via de website houden we de huurders op de hoogte van onze activiteiten maar ook de activiteiten van Vesteda. Binnen deze website zijn we voornemens om onderscheid te maken tussen het gedeelte voor leden en het algemene gedeelte. Met name het deel voor de leden geeft dan een meerwaarde om lid te worden van de huurdersvereniging.

Op de website staat alle actuele informatie en kan worden gereageerd door vragen te stellen, maar ook een inschrijfformulier om het lid te worden van de huurdersvereniging.

### **Bijhouden actuele ontwikkelingen**

Om een goede gesprekspartner te kunnen zijn voor Vesteda en de belangen van onze leden en huurders optimaal te kunnen behartigen, is het belangrijk dat we op de hoogte zijn van de ontwikkelingen. Niet alleen in ons werkgebied, maar ook van de landelijke ontwikkelingen. Bijvoorbeeld in de politiek (qua wetgeving) en binnen de volkshuisvesting. Daarom zijn we lid van de Woonbond en ontvangen via Vesteda het Aedes magazine.

Voor zover nodig kunnen bestuursleden cursussen of opleidingen volgen om extra kennis op te doen.

### **Woningverbeteringen en woonomgeving in de komende jaren gezien vanuit de huurdersvereniging**

In een tijdperk van duurzaamheid is dit een onderwerp waar niet alleen de huurders mee te maken hebben maar ook Vesteda. Om duurzaamheid binnen de woningen meer gestalte te geven, zou er een mogelijkheid moeten zijn van het installeren van zonnepanelen op de daken. Hoe dit te doen zal nader overlegd moeten worden, maar het is een mogelijkheid voor Vesteda om duurzaamheid in de "strokenbuurt" te bevorderen en voor de huurders is het door deze energiebesparende ontwikkeling een bijdrage aan een schoner milieu. Wij realiseren ons uiteraard dat hier financiële consequenties aan zijn verbonden maar daar is constructief overleg een basis voor.

Energiebesparende maatregelen kunnen ook worden genomen bij het in de komende twee jaar geplande vervangen van de verwarmingsketels.

Het levensloopbestendig maken van de woningen is een onderdeel van de waardebeleving van de woningen. Veel oudere bewoners zullen geen behoefte meer hebben aan een bad met een hoge instap. Bekend is dat een bad wel mede de huurwaarde van de woning bepaalt en hoger gewaardeerd wordt dan een douche/douchecabine.

Wij zullen in de komende tijd de behoefte peilen onder de leden/huurders of dit een punt is waar meerdere huurders van de woningen mee geconfronteerd zijn of op korte termijn mee geconfronteerd gaan worden.

Een leefbare omgeving bepaalt in hoge mate het woongenot. Het gebied waarin de woningen staan is inmiddels ruim 35 jaar oud. Sommige gemeentelijke voorzieningen zoals riolen en bestratingen gaan het einde van hun technische levensduur bereiken. Hoewel er nog geen grote problemen zijn geconstateerd, is het toch gewenst om samen met de betreffende diensten van de gemeente te kijken welke groot onderhoudswerkzaamheden er in de komende jaren gaan plaatsvinden en hoe wij hierop kunnen anticiperen.

De activiteiten in het komende jaar vragen veel energie van het bestuur, maar ook van de leden. Samen met onze leden staan we sterker dan als individu. Deze gedachte zit samengevat in onze visie voor 2015:

"Samen Sterk"

November 2014

